

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA SEZIONE ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione immobiliare n. 93/2016

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa VINCENZA AGNESE

Creditore Procedente	Procedura esecutiva immobiliare n° 93/2016 promossa con atto di pignoramento dalla
Rappresentato dagli Avvocati	INNOCENZO GORLANI e MARIO GORLANI mail: mario.gorlani@pec.ordineavvocatibrescia.it con ufficio in Brescia via Romanino, n. 16 Tel. 030.3756887 – Fax 030.3774789 C.f: GRLNCN37L29B157B – GRLMRA69R30B157L
Esecutati	
Esperto incaricato	Geom. ROBERTO MINESSI C.f: MNSRRT52D16C439E Pec: roberto.minessi@geopec.it Mail: studiogeominessi@gmail.com Con studio in Rodengo Saiano, via Ponte Cingoli, 1/a. Tel. 030.611214 – Fax 030.6811697 <i>Timbro e firma</i> 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizione Albo dei geometri n. 2957

Iscrizione Ministero dell'Interno Prevenzione Incendi n. 414

Iscrizione Albo dei Periti Tribunale di Bs n. 150

1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

INDICE

<u>PREMESSE</u>	pag. 03
1 Incarico	
2 Quesiti	
<u>CAPITOLO -1-</u>	pag. 04 - 05
1.1 Sintesi della valutazione	
1.2 Audit documentale	
<u>CAPITOLO - 2 -</u>	pag. 06
2.1 Documentazione allegata all'istanza	
<u>CAPITOLO 3</u>	pag.06- 07-08-
09	
3.1 Identificazione pregressa e dati catastali	
3.2 Descrizione del bene	
3.3 Identificazione pregressa dei beni e dati catastali	
3.4 Dichiarazione di rispondenza catastale	
<u>CAPITOLO 4</u>	pag. 10
4.1 Possesso dell'immobile	
<u>CAPITOLO 5</u>	pag. 10 - 11
5.1 Oneri gravanti sul bene	
5.2 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico	
5.3 Conformità tra lo stato dei luoghi e le schede catastali	
5.4 Conformità tra lo stato dei luoghi e rispondenza urbanistica	
5.5 Formalità, vincoli e oneri.	
<u>CAPITOLO 6</u>	pag. 12 - 13
6.1 Provvedimenti edilizi	
6.2 Dichiarazione di Rispondenza Urbanistica	
<u>CAPITOLO 7</u>	pag. 14
7.1 Formazione lotti.	
<u>CAPITOLO 8</u>	pag. 14-15-16
8.1 Valutazione del bene	17-18
8.2 Calcolo superfici	
<u>9 CONCLUSIONI</u>	pag. 19
<u>ALLEGATI</u>	pag. 20

ALLEGATI

Iscrizione Albo dei geometri n. 2957

Iscrizione Ministero dell'Interno Prevenzione Incendi n. 414

Iscrizione Albo dei Periti Tribunale di Bs n. 150

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

PREMESSE



Incarico

Nomina dell'esperto	03.05.2016
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	25.05.2016
Data della consegna del rapporto di valutazione	22.09.2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14.10.2016

Quesiti

- A) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.*
- B) *Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni.*
- C) *Stato di possesso.*
- D) *Esistenza formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale.*
- E) *Regolarità edilizia ed urbanistica*
- F) *Formazione dei lotti*
- G) *Valore del bene e costi*

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a fare eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

CAPITOLO -1- Sintesi Valutativa

1.1 Sintesi della valutazione

Lotto

Descrizione sintetica

UNICO

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE
UNIFAMILIARE nell'ambito del P.P.
Denominato " C.I.S. 2" lotto 1/C
In via Nikolajewska n. 57 –Rodengo Saiano-

Identificativi catastali

Fg. 8 mappale 765 sub. 4
Cat. A/2 – cl. 4 - vani 12 - R.cE. € 867,65
Fg. 8 mappale 765 sub. 3
Cat. C/6 cl. 2 – mq 88 sup. RcE. € 113,62

Ubicazione immobile

Via Nikolajewka, n. 57 –
comune di Rodengo Saiano – Bs-

Proprietà

-

C.F.:

Più probabile valore in libero mercato:

Lotto 1 € 722.000,00
Lotto 2 € 113.000,00

VALORE TOTALE € 835.000,00

Più probabile valore di mercato
In condizioni di vendita forzata

Lotto 1 € 613.833,00
Lotto 2 € 96.638,00

TOTALE € 710.471,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizione Albo dei geometri n. 2957

Iscrizione Ministero dell'Interno Prevenzione Incendi n. 414

Iscrizione Albo dei Periti Tribunale di Bs n. 150

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



1.2 Audit documentale e due diligence

Conformità edilizia Si NO

Conformità catastale Si NO

PRESENZA FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI, OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Spese condominiali arretrate NO NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO NO

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative NO NO

Condizioni limitative NO NO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

CAPITOLO - 2 -

Quesito "A" Verifica della documentazione

2.1 Documentazione allegata all'istanza

Il fascicolo di pignoramento è completo della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. con il deposito della certificazione notarile ventennale del notaio NICOLA ARIASI del 19.02.2016;

- Copia Ispezione Ipotecaria c/o Agenzia Entrate Direz. Prov. di Brescia n. BS 176333/3 del 17/08/2016. (Allegato "C")

- Estratto di matrimonio con annotazioni. (Allegato "B")

CAPITOLO - 3 -

Quesito "B" Identificazione e descrizione del bene

3.1 Identificazione dei beni

Presa visione presso la Cancelleria del Tribunale degli atti e documenti, fotocopiati gli elementi utili, il sottoscritto ha proceduto ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario e catastale, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, e la Conservatoria di Bs e la verifica urbanistica ed edilizia presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rodengo Saiano.

Le operazioni sono proseguite nel giorno 29.06.2016 alle ore 14,00 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, sito nel comune di Rodengo Saiano, via Nikolajewka 57, come da comunicazione inviata a mezzo lettera raccomandata al Sig. lettera inviata il 13/06 e ritirata il 20/06. (Allegato "A")

Al sopralluogo era presente il sig., che mi ha accompagnato nei locali da visionare. (Allegato "A").

3.2 Descrizione del bene

Trattasi di elegante villa signorile recentemente edificata (2009), in un lotto a pianta regolare di circa mq 782,00; è posta in via Nikolajewka, nella zona semicentrale, Nord-Ovest di Rodengo Saiano. La destinazione urbanistica della zona ove sorge la villa in oggetto è: zona C2 (Zone residenziali di limitata potenzialità edificatoria).

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Il lotto è recintato su tutti i lati da muro in cls ad altezza variabile con sovrastante ringhiera metallica.

L'accesso pedonale avviene dalla via Nikolajewka, a Sud del lotto, al n° 57 ed è caratterizzato da una pensilina con murature rivestite in pietra; in adiacenza è posto l'accesso carraio delimitato da un ampio cancello metallico con apertura automatica.

Il fabbricato è strutturalmente costituito da un'intelaiatura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri e muratura in termo laterizio. Gli orizzontamenti sono in laterizio e c.a. tutta la struttura è realizzata secondo le norme correnti in materia di costruzioni in zona sismica (il comune di Rodengo Saiano è inserito in zona sismica di classe 3).

Tipologicamente l'edificio è formato da un corpo unico che detta l'aspetto estetico della villa, con due piani fuori terra ed uno interrato oltre all'ampio garage edificato in parte sotto la proiezione del fabbricato e parte sotto il giardino del lotto con una parete a confine con il lotto adiacente. Nel giardino è stata creata una piscina scoperta di circa 50,00 mq.

Le finiture esterne ed interne si presentano in ottimo stato di conservazione, così come le murature perimetrali rivestite a cappotto e tinteggiate con superiore idropittura.

I serramenti di facciata sono di forma regolare in legno verniciato. I davanzali e le soglie sono in marmo. La struttura della copertura è in muricci e tavelloni con falde inclinate e gronde munite di adeguata lattoneria in rame. Il manto di copertura è in coppo tradizionale. Parte della copertura è occupata da pannelli fotovoltaici pari a 3 KW.

L'edificio è allacciato alla rete fognaria comunale, ed alle reti pubbliche di acquedotto, gasdotto, elettrodotto e telefono.

Tutti gli spazi abitativi dell'abitazione sono ben illuminati ed aerati, le pavimentazioni sono di prima scelta sia nella zona notte che nella zona giorno.

Come anticipato, le misure delle superfici lorde dei locali che compongono l'unità immobiliare sono state calcolate per mezzo delle tavole grafiche allegate al progetto approvato e verificate, per la loro disposizione e per le dimensioni, anche con le schede catastali. Il criterio di misurazione adottato è definito "Superficie Esterno Lorda SEL".

Le schede grafiche qui scansionate appartengono al progetto depositato in Comune di Rodengo Saiano. Le immagini allegate non rispondono ad alcun rapporto di scala.

L'unità abitativa è distribuita su due livelli, con la parte destinata alla residenza distribuita al Piano Terra per a zona giorno e al Primo Piano per la zona notte. L'accesso alla abitazione avviene dalla parte a Sud della Villa, tramite un porticato d'ingresso che ne caratterizza, assieme al vano scala, la funzione distributiva nelle zone (giorno al piano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

terra, notte al primo piano e di servizio al piano interrato).

La zona giorno è composta da ampio soggiorno che sfocia all'esterno in un portico prospettante l'ampio giardino, cucina, studio e bagno. Nel giardino zona sud è stata realizzata un'ampia piscina di circa 40 m²

La zona notte posta al primo piano è composta da tre camere singole ed una matrimoniale, con due bagni; sul lato ovest è posizionato un ampio balcone. Il riscaldamento di tutte le zone abitate è realizzato con pannelli radianti a pavimento.

Piano interrato è così definito della sua composizione:

locali accessori quali doppia cantina, bagno, lavanderia e locale caldaia e un disimpegno mette in contatto rispettivamente il box, (allibrato in catasto con altra subalternazione) ed il locale caldaia con accesso obbligato dal locale garage.

3.2 Identificazione pregressa dei beni e dati catastali

LOTTO NR. 1 di 2

Ubicazione	25050 RODENGO SAIANO (BS) Via Nikolajewka nr. 57
Identificativi catastali	Censuario di Rodengo Saiano Sez. NCT fg. 8, Particella 765, sub 4- Cat. A/2 Cl. 4 – Vani 12 – RcE. 867,65 (Allegato "D")
Quota di proprietà	Piena Proprietà 1/1

LOTTO NR. 2 di 2

Ubicazione	25050 RODENGO SAIANO (BS) Via Nikolajewka nr. 57
Identificativi catastali	Censuario di Rodengo Saiano Sez. NCT fg. 8, Particella 765, sub 3- Cat. C/6 Cl. 2 – cons. 88 mq – RcE. 113,62 (Allegato "D")
Quota di proprietà	Piena proprietà 1/1



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

3.3 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Minessi Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale.



Eventuali note ed osservazioni :

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

CAPITOLO - 4 - Quesito "C" Stato di possesso

4.1 Possesso dell'immobile

Gli immobili risultano attualmente occupati dal Sig. e famiglia.

4.2 Titolo di provenienza

Le proprietà suindicate pervennero per giusto titolo e precisamente:

LOTTO 1

Sez. NCT fg. 8 part. 765 sub. 4

Con atto di compravendita notaio Alessandro Seriola di Breno in data 24.03.2010 Rep. n. 26515/7407 racc.. e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 29/03/2010 al r.p. n. 7243 reg. gen. n. 12802. (Allegato C)

LOTTO 2

Sez. NCT fg. 8, part. 765, sub 3

Con atto di compravendita notaio Alessandro Seriola di Breno in data 24.03.2010 Rep. n. 26515/7407 racc.. e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 29/03/2010 al r.p. n. 7243 reg. gen. n. 12802. (Allegato C)

CAPITOLO - 5 - Quesito "D" Esistenza di formalità, vincoli, e oneri.

5.1 Oneri gravanti sul bene

LOTTO 1 e LOTTO 2

Situazione condominiale: nessuna formalità.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile: nessuna formalità.

5.2 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico:

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico di Rodengo Saiano non vi sono vincoli legati al carattere storico artistico dei beni oggetto di Esecuzione Immobiliare.

5.3 Conformità tra lo stato dei luoghi e le schede catastali

Non è stata rilevata alcuna difformità tra l'esistente e le schede catastali.
(Allegati "E e D")

LOTTO 1

Sez. NCT fg. 8, Particella 765, sub 3

(Nessuna difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.)

LOTTO 2

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Sez. NCT fg. 8, Particella 765, sub 4

Nessuna difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.



5.4 Conformità tra lo stato dei luoghi e rispondenza urbanistica

E' stata rilevata difformità tra l'esistente e il progetto urbanistico. (Vedasi Dichiarazione di Rispondenza al p.to 6.2)

5.5 Formalità, vincoli e oneri

Allo stato attuale della presente perizia per le formalità, vincoli ed oneri risultano valide quelle riscontrabili e già agli Atti, a firma del Notaio Nicola Ariasi di Brescia e per una comoda e veloce lettura si riassumono di seguito.

LOTTO 1 e LOTTO 2

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

- a) **Convenzione edilizia trascritta a Brescia il 12.02.2007 ai n.ri 8139/4711**, atto notaio Adriano Metelli in data 01.02.2007 Rep.n. 94357/39701, fra il Comune di Rodengo Saiano e l'Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Brescia.
- b) **Convenzione edilizia trascritta a Brescia il 23.10.2008 ai n.ri 49057/29550**, atto notaio Adriano Metelli in data 08.10.2008 Rep. n. 97097/41390, fra il comune di Rodengo Saiano e la Società
- c) **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - l'Ufficio Provinciale di Brescia in data 29/03/2010 rep. n. 12803/3085, in forza di atto notaio Alessandro Seriola di Breno in data 24.03.2010 Rep. n.ri 26516/7408 a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO Spa.
- d) **Costituzione di fondo patrimoniale** trascritto a Brescia il 10.07.2012 ai n.ri 24346/16854, in forza di atto notaio Alessandro Seriola di Breno in data 07.06.2012
- e) **Annotazione 26316/4741 del 30.07.2015 inefficacia**: trattasi di sentenza n. 3705/2015 rep. del 22.04.2015 del Tribunale di Brescia.
- f) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 25.10.2013**, ai n.ri 35698/6077 (decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 17.09.2013 Rep. 7130 a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA Spa) somma iscritta € 22.000,00.
- g) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 23.12.2013** ai n.ri 42951/7368 (decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 17.09.2013 Rep. 7130 a favore della
- h) BANCA POPOLARE DI SONDRIO Scp.az.) somma iscritta € 290.000,00.
- i) **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 03.02.2014** ai n.ri 3337/519 (decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 20.01.2014 Rep. 405 a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA Spa) somma iscritta € 90.500,00
- j) **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Brescia in data 29.01.2016 al n. 3310 reg. gen. 2099 reg. part. - a favore del creditore procedente, Società .



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



CAPITOLO - 6 - Quesito "E" Regolarità edilizia ed urbanistica

6.1 Provvedimenti edilizi

LOTTO 1 e LOTTO 2

Il fabbricato è stato edificato con Permesso di Costruire N° **6167/008** del 28/04/2008 rilasciato dal comune di RODENGO SAIANO. (**Allegato G**) + (**Allegato I**)

Agibilità: La richiesta di agibilità depositata alla fine dei lavori e protocollata il 18/12/2009 prot. n. 18869. Alla medesima è stato attribuito il n. **1950** (**Allegato H**)

La piscina è stata edificata con P.E. n° 6718 (D.I.A. prot. 10074 del 29/06/2010)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



6.2 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Minessi Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico Comunale di RODENGO SAIANO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **NON REGOLARITA'** edilizio – urbanistica dell'immobile e la conformità dello stesso ai rilievi abilitativi edilizi citati.

Dal confronto fra le tavole dei titoli edilizi, e lo stato attuale dei luoghi si sono rilevate le seguenti opere realizzate in difformità:

P.T.: cucina ampliata e spostamento del bagno e rip. al posto dello studio e formazione dello stesso a fianco della cucina.

1° P.: riduzione del bagno posto a nord e formazione di cabina armadio

P.INT.: spostamento di parete divisoria della cantina verso nord;

formazione di tavolato in muratura per il collegamento del vano scala con cantine, lavanderia e garage.

formazione di una seconda cantina di mq 7,00 con riduzione dello spazio destinato a garage.

Formazione di locale caldaia posta a ridosso del garage.

Ampliamento del garage con spostamento della porta basculante in prossimità dello scivolo carraio.



Eventuali note ed osservazioni :



La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita in

13

Iscrizione Albo dei geometri n. 2957

Iscrizione Ministero dell'Interno Prevenzione Incendi n. 414

Iscrizione Albo dei Periti Tribunale di Bs n. 150

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

visione dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO - 7 -

Quesito "F" Formazione dei lotti

7.1 Formazione lotti:

Come emerso nei precedenti capitoli la formazione dei lotti è determinata dalla dislocazione e destinazione dei medesimi, così come di seguito descritti:

LOTTO 1

Sez. NCT fg. 8, Particella 765, sub 4 (ABITAZIONE UNIFAMILIARE al P.T. - 1° P. con cantina al piano interrato)

LOTTO 2

Sez. NCT fg. 8, Particella 765, sub 3 (AUTORIMESSA posta al piano interrato con accesso carraio indipendente).

L'elaborato planimetrico allegato evidenzia al sub. 4 l'autorimessa di mq 88 ha in comune con l'abitazione l'accesso e lo scivolo carraio; tale dislocazione rende vendibile separatamente i lotti sopra identificati.

CAPITOLO - 8 -

Quesito "G" Valutazione

8.1 Valutazione del bene

Si procede ad una valutazione analitica, assumendo come fattori di stima la **superficie commerciale lorda** vendibile ed il relativo valore unitario per ogni metro-quadrato.

Caratteristiche qualitative

La determinazione del valore di mercato di cui alla presente perizia è effettuata in osservanza degli Standards Internazionali con l'utilizzo del "metodo di confronto di mercato" (market comparison approach).

E' un procedimento che permette di valutare il valore di immobili attraverso il confronto con altri immobili "simili" per caratteristiche.

La comparazione di queste caratteristiche tecnico-economiche degli immobili permette di determinare i "prezzi marginali", cioè le variazioni del prezzo totale dell'immobile al variare di ogni singola caratteristica presa in considerazione.

Le caratteristiche scelte per la presente stima, in virtù della dotazione dei beni staggiti, sono:

1. Superficie principale;



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

2. Superficie secondaria;
3. n° servizi igienici;
4. Riscaldamento centralizzato/autonomo;
5. Livello di piano;
6. Stato di manutenzione;



In termini generali, a seguire si espongono le caratteristiche dei beni staggiti che permettono, tra l'altro, di definire il segmento di mercato di riferimento per il metodo del confronto applicato.

LOTTO 1

ABITAZIONE: _____ vetustà (anni):6

▪ livello di piano	T-1°-S1
▪ Ascensore	assente
▪ Lavanderia	1
▪ Locale caldaia	1
▪ n° servizi igienici:	4
sanitari	WC 4
	Lavabo 4
	Bidet 4
	Doccia 3
	VASCA 1

Impianti in dotazione

▪ Riscaldamento:	Presente
tipologia:	Autonomo
Alimentazione:	gas-metano
Elementi radianti:	a pavimento
Condizionamento:	Presente
▪ Solare termico:	Assente
▪ Solare fotovoltaico:	Presente
▪ Elettrico:	Presente
▪ Idraulico:	Presente
▪ Antifurto:	Assente
▪ Geotermico:	Assente
▪ Domotico:	Assente
▪ Irrigazione:	Presente
▪ Manutenzione fabbricato:	Ottima
▪ Manutenzione unità immobiliare:	Ottima
▪ Classe energetica:	Non desumibile
▪ Inquinamento:	Atmosferico: Assente
	Acustico: Assente
	Elettromagnetico: Assente
	Ambientale: Assente
▪ Esposizione prevalente dell'immobile:	Medio
▪ Luminosità dell'immobile:	Medio
▪ Panoramicità dell'immobile:	Minimo
▪ Funzionalità dell'immobile:	Medio
▪ Finiture dell'immobile:	Signorili
▪ Altro:	-----



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

▪ Criteri di misurazione

SEL – Superficie Esterna Lorda

SIL – Superficie Interna Lorda

SIN – Superficie Interna Netta

▪ Calcolo superfici di proprietà

Indice mercantile

▪ Superficie principale

m² 184,00 1

▪ Superfici secondarie: porticati

m² 27,50 0,25

Balconi

m² 11,80 0,20

Locali interrati

m² 80,00 0,40

▪ Superficie commerciale

m² 225,23

LOTTO 2

AUTORIMESSA: Trattasi di autorimessa sub. 4 posta al piano interrato dalla quale si accede dalla corte comune (sub. 1) all'abitazione di cui al sub 4.

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo interno

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criteri di misurazione

SEL – Superficie Esterna Lorda

SIL – Superficie Interna Lorda

SIN – Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Indice mercantile

Superficie principale

m² 88,00 0,50

Destinazione: Autorimessa

Superficie commerciale

m² 44,00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Compiuti i necessari rilievi ed accertamenti il sottoscritto espone la seguente relazione.

Raccolta la documentazione, utile e necessaria alla stesura della presente relazione ed effettuati i rilievi in sito, si espone quanto segue:

Dalle informazioni assunte in loco sia presso l'Ufficio Tecnico del comune, sia presso gli operatori immobiliari di zona, operazioni di compravendita di immobili residenziali dello

stesso periodo di edificazione e tipo logicamente simili, nonché considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene congruo e attendibile, in quanto il più vicino ai prezzi di mercato realmente praticabili per immobili consimili a quello in esame, adottare la media tra i seguenti valori rilevati recentemente rilevati in zona: $(2.475,00+2.493,00+2.200+2.133,00):4 = \text{Euro } 2.325,00 \text{ per metro quadro di superficie commerciale lorda, ed è la quotazione che assumo per la valutazione dell'intero bene.}$

LOTTO 1:

Unità abitativa nel comune di RODENGO SAIANO si adotta un valore unitario di € 2.325,00 per le parti abitabili e applicare dei coefficienti di adeguamento per tutti gli altri spazi di proprietà esclusivi ; Si ottengono pertanto i seguenti valori:

La piscina esterna è valutata a corpo in € 35.000,00

L'impianto fotovoltaico è valutato a corpo in € 15.000,00

8.2 Calcolo superfici

LOTTO 1

DEFINIZIONE	SEL Superf. Esterna Lorda	Coefficiente di omogenizzazione	SUP. COMMERCIALE
SUPERFICE PRINCIPALE	M ² 184,00	1	M ² 184,00
PORTICATI	M ² 27,50	0,30	M ² 8,25
BALCONE	M ² 11,80	0,25	M ² 2,95
LOCALI INTERRATI	M ² 80,00	0,50	M ² 40,00
SUPERFICIE SCOPERTA	M ² 490	0,10	M ² 49,00



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

CORSELLO E SPAZI DI MANOVRA	98,00:2 = M ² 49,00	0,10	M² 4,90
TOTALE			289,10

LOTTO 2

DEFINIZIONE	SEL Superf.EsternaLorda	Coeff. adeguamento	SUP. COMMERCIALE
GARAGE	M ² 88,00	0,50	M² 44,00
CORSELLO E SPAZI DI MANOVRA	98,00:2 = M ² 49,00	0,10	M² 4,90
TOTALE			M² 48,90

LOTTO 1:

1. Valore commerciale dell'unità abitativa:

Mq 289,10 x €/m ² 2.325,00.....	€	672.157,50
2. Valore commerciale piscina scoperta.....	€	35.000,00
3. Valore commerciale pannelli fotovoltaici.....	€	15.000,00
TOTALE.....		€ 722.157,50

LOTTO 2:

1) Valore commerciale Garage:

mq 48,90 x €/m² 2.325,00	€ 113.692,50
--	---------------------



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

9 CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Valore di mercato..... € **722.157,50**
Valore di realizzo (probabile riduzione 15%)..... € 613.833,00

LOTTO 2

Valore di mercato..... € **113.692,50**
Valore di realizzo (probabile riduzione 15%)..... € 96.638,00

VALORI TOTALE DI MERCATO..... € 835.850,00
PROBABILE VALORE TOTALE DI REALIZZO.. € 710.471,00

VALORE DI STIMA ARROTONDATO IN EURO 835.000,00

(Euroottocentotrentacinquemila,00)

Il sottoscritto dichiara che:

- la versione dei fatti presentata è corretta al meglio delle conoscenze del perito;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- con la presente relazione, che si compone di numero dodici pagine e numero dodici allegati, di aver assolto al mandato ricevuto.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Roberto Minessi)

.....

.....

Rodengo Saiano, 20/09/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizione Albo dei geometri n. 2957
Iscrizione Ministero dell'Interno Prevenzione Incendi n. 414
Iscrizione Albo dei Periti Tribunale di Bs n. 150

19



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

ALLEGATI

- A- Lettere A.R. di convocazione al sopralluogo;
- B- Certificato matrimoniale
- C- Ispezione Ipotecaria
- D- Visura catastale
- E- Planimetrie catastali
- F- Fotografie
- G- Copia C.E.
- H- agibilità
- I- planimetrie e prospetti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

